

四川众普律师事务所
关于巴中市南江县使用专项债券的跃进片区
A-11-02地块等2个地块收回收购存量闲置土
地项目

之

法律意见书

四川众普律师事务所

二〇二五年五月



四川众普律师事务所

关于巴中市南江县使用专项债券的跃进片区A-11-02地块等2个地块收
回收购存量闲置土地项目

之

法律意见书

致：

南江县土地收购储备中心

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川众普律师事务所作为巴中市南江县使用专项债券的跃进片区A-11-02地块等2个地块收回收购存量闲置土地项目的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言	1
一、释义	1
二、律师应声明的事项	2
第二部分正文	4
一、项目相关主体资格	4
二、项目概况和审批情况	4
（一）项目概况	4
（二）审批情况	5
三、项目效益	5
（一）公益效益	6
（二）经济效益	6
（三）社会效益	7
四、项目融资与收益平衡	8
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	9
六、中介服务机构	9
（一）会计师事务所	10
（二）律师事务所	10
七、结论	11

第一部分引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块收回收购存量闲置土地项目专项债券
项目	指	巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块收回收购存量闲置土地项目
本所	指	四川众普律师事务所
中审国际会计师事务所华西分所	指	中审国际会计师事务所有限公司华西分公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块收回收购存量闲置土地项目实施方案》
《财评报告》	指	《巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块收回收购存量闲置土地项目财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《四川众普律师事务所关于巴中市南江县使用专

		项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块收回 收购存量闲置土地项目之法律意见书》
--	--	---

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，

并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分正文

一、项目相关主体资格

名称：南江县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12513722742280814M

地址：南江县集州街道光雾山大道朝阳段 350 号南江县自然资源和规划局办公楼

机构类型：事业单位

本所律师认为，南江县土地收购储备中心作为具有独立法人资格的事业单位，是已纳入自然资源部名录管理的正科级土地储备机构，具备作为项目实施机构的主体资格。

二、项目概况和审批情况

（一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况并取得行政审批等情况如下：

项目名称：巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目

项目所属领域：回收收购存量闲置土地

项目建设工期：12 个月

项目类型：土地储备

项目建设内容：本项目拟收储土地 55.1494 亩，涉及 2 个回收收

购存量闲置地块，已纳入南江县 2025 年度土地储备计划。

（二）审批情况

1.关于土地储备计划的情况

本项目所涉及地块均已纳入 2025 年土地储备计划。

2.关于意向收储协议的情况

本项目已签订土地回购意向协议书。

3.关于项目资本金的情况

本项目涉及跃进片区 A-11-02 地块、幸福广场 C02(2014-8-04)地块等 2 个地块，项目资本金为 141.50 万元，占总投资的 3.2%，资本金来源为南江县政府财政资金。

南江县财政局出具的《南江县财政局关于跃进片区 A-11-02 地块等 3 个地块土地储备项目资金来源的说明》载明：

跃进片区 A-11-02 地块、幸福广场 C02(2014-8-04)地块、东榆镇 P08-01 地块等 3 个地块土地储备项目投资 7166.95 万元，其中：地方财政配套资金 228.95 万元，拟申请地方专项债券融资资金 6938 万元。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

（一）公益效益

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

无论是土地开发建设阶段，还是后续产业运营过程中，都将创造大量的就业岗位，为本地群众提供更多就业机会，有效缓解南江县就业压力，维护社会的和谐稳定。本项目的建设将直接带动本地区基础设施建设水平的提升，促进区域和谐发展，带动相关产业整体发展。对提升当地人民群众生活幸福感、保障人民物质文化水平需要有着重大意义。因此，项目的实施具有十分强的公益性。

（二）经济效益

本项目建设有利于促进土地资源的高效利用，通过收回收购闲置土地并进行合理开发，避免了土地资源的浪费，提高了土地的利用效率。高效的土地利用能够优化城市空间布局，促进产业结构调整 and 升级，为城市经济的可持续发展提供有力支撑。

本项目的建设可以提升土地价值。在收回收购之前，这些地块处于闲置状态，未能充分发挥其经济价值。通过专项债券资金投入，对地块进行统一规划、整理和基础设施配套建设，如平整土地、完善水

电管网、修建周边道路等，能够显著提升土地的开发利用条件。根据市场规律，土地价值将随之大幅提高。例如，经过改造后的土地，其每亩出让价格可能较收购时上涨数倍，为地方政府带来可观的土地出让收入。本项目的建设也可带动周边土地升值。这 2 个地块的开发建设会产生辐射效应，带动周边区域的土地价值上升。周边原本价值相对较低的土地，由于基础设施的改善和整体环境的优化，其市场价值也会相应提高。这不仅增加了政府未来的土地出让收益潜力，也为周边土地所有者和开发商带来了资产增值的机会。

本项目的建设有利于为南江县的经济增长注入动力，成功开发这两块地块将改善城市的整体形象和投资环境，吸引更多的企业和人才入驻南江县。优质的商住项目能够提升城市的品质和竞争力，为城市的长期经济增长奠定坚实基础，带动相关产业的集聚和发展，形成新的经济增长点。从长远发展来看，项目形成的经济内生动力将推动区域产业结构升级，其构建的可持续发展模式不仅增强城市综合承载力，更为新型城镇化建设提供可复制的实践样本，对培育县域经济新增长极具有战略意义。

（三）社会效益

本项目的建设有利于提升南江县的城市形象，通过对闲置地块的有效利用，改变了以往破败、荒芜的景象，使城市空间更加整洁、有序。新建的建筑、绿化景观和公共设施等，提升了城市的整体形象，增强了城市的吸引力和美誉度，为城市的对外宣传和招商引资创造了良好的条件。

本项目的建设有利于优化城市空间布局。合理规划和开发这两块商住用地，有助于完善城市的功能分区，使城市空间布局更加科学合

理。商住项目的建设可以与周边的基础设施、公共服务设施相互衔接，形成有机整体，提升城市的运行效率和综合承载能力。

本项目的建设有利于营造良好的人居环境和社会环境，构建和谐社区生态；无论是项目建设阶段，还是商业运营阶段，有助于为南江县人民创造大量的就业岗位，从而有效维护社会稳定，促进社会文明程度整体提升。不仅如此，本项目的实施通过市场化运作机制显著减轻政府基础设施建设的财政支出压力，使公共资源得以优化配置，释放的财政空间可重点投向教育、医疗等民生领域，形成公共服务供给的良性循环。这种资源再分配效应同步降低了群众的经济负担，实现政府治理与民生改善的双向促进。

综上所述，本项目实施有利于改善城市配套基础设施水平，大力改善当地人民生活质量，有效拉动社会投资，缓解政府和房地产企业资金流动和债务压力，促进当地经济快速发展，增强地区的综合经济能力，具有明显的经济、社会和生态环保效益性。项目的实施得到了国家和地方政府的政策规划支撑，得到了广大人民群众的支持，故本项目的实施是非常必要且可行的。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目资本金为 141.50 万元，占总投资的 3.2%，资本金来源为南江县政府财政资金。拟申请 2025 年发行政府专项债券总额为 4288.00 万元，占总投资的 96.8%，发行债券期限为

5 年，债券利率按 3.2%测算，发行费为面值的 1%。

根据中审国际会计师事务所有限公司华西分公司针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，本项目息前净现金流为 7305.43 万元，政府专项债券到期本息合计 4974.10 万元，息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.47 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1.从市场风险、财务风险方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；2.从投资测算不准确风险、利率波动风险分析影响融资平衡结果的风险及控制措施；3.从政策变动风险、项目管理风险、社会稳定风险、资金管理风险、规划调整风险、信息不对称风险分析影响本项目顺利实施的的其他风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性质。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司现持有成都市工商行政管理局于 2016 年 5 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91510100725397674N 的《营业执照》、四川省财政厅于 2018 年 5 月 24 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所执业证书编号：110001635101）。

出具《财评报告》的注册会计师黄峥，执业证书编号：110003280053；注册会计师王涛，执业证书编号：110001630223。

本所律师认为，为本项目出具《财评报告》的会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的注册号（编号）为 31510000MD0382333A 的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师陈天一，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15101202410740018。经办律师陈佳，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15101201410466752。

本所律师认为，四川众普律师事务所系经批准依法设立且合法存

续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）本所律师认为，南江县土地收购储备中心作为具有独立法人资格的事业单位，具备作为项目实施机构的主体资格。

（二）项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预【2017】89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预【2017】89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文。）



经办律师： 陈天一

2025 年 5 月 15 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31510000MD0382333A

四川众普

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并

执业。

发证机关:

四川省司法厅

发证日期:

2024 年 09 月 02 日



执业机构 四川众普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101201410466752

法律职业资格
或律师资格证号 20115001010188

发证机关 四川省司法厅

发证日期 2024 年 09 月 02 日



持证人

陈佳

性别

男

身份证号 511202198308201310

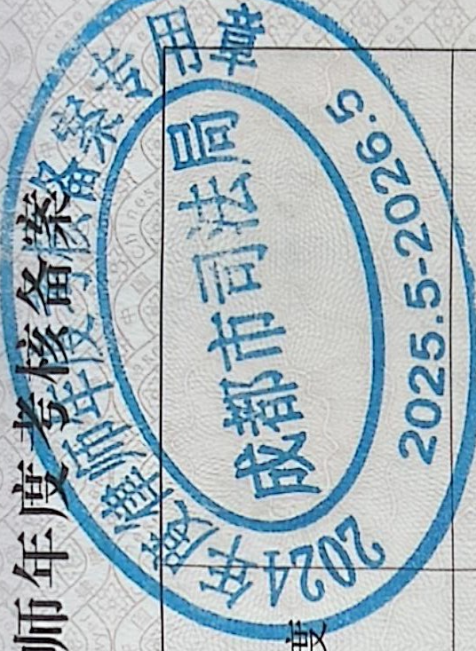


律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	四川省成都市司法局 律师年度考核 专用章
备案日期	2024年5月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025.5-2026.5
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	



执业机构 四川众普律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101202410740018

法律职业资格
或律师资格证号 A20215106033857

发证机关

发证日期 2024年10月31日



持证人 陈天

性别 男

身份证号 510602199604187651



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度		
考核结果	[新执业]		
备案机关			
备案日期	2024年5月-2025年5月		



考核年度	2025.5-2026.5		
考核结果	称 职		
备案机关			
备案日期			